

2022 年山东省政府棚改专项债券（五期）—  
2022 年山东省政府专项债券（二十八期）德  
州市临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目  
收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 010492 号

| 目 录                                                                                     | 页 码 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2022 年山东省政府棚改专项债券（五期）<br>—2022 年山东省政府专项债券（二十八期）<br>德州市临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项<br>目收益与融资平衡专项评价报告 | 1-8 |



和信会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所

二〇二二年五月三十一日

# 2022 年山东省政府棚改专项债券（五期）—2022 年山东省政府专项债券（二十八期）德州市临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目收益与融资平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 010492 号

我们接受委托，对德州市临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目专项债券提供了财务评价服务。我们的评价服务是基于发行人遵照《财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161 号）等相关政策文件要求进行专项债券发行使用管理，了解德州市临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目专项债券收益与融资平衡情况而实施。临邑县城市建设综合开发有限责任公司的责任是提供与本次财务评价服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据临邑县城市建设综合开发有限责任公司提供的资料提供财务评价服务，并出具财务评价报告。

需提醒报告使用者注意：由于在编制收益与融资平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

总体评价结果如下：

## 1、德州市临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目债券发行情况

发行人拟就临邑县棚改项目发行专项债券 104,000.00 万元。

临邑县棚改项目已发行 2018 年山东省政府棚改专项债券（一期）—2018 年山东省政府专项债券（五期）金额为 13,750.00 万元，期限为 5 年期，具体情况如表 1：

金额单位：人民币万元

| 项目                   | 已发行棚改专项债券<br>金额 | 已发行棚改专项债券<br>利率 | 已发行棚改专项债券<br>期限 |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 临邑县鑫兴社区棚户区<br>改造二期项目 | 13,750.00       | 3.80%           | 5 年             |

临邑县棚改项目已发行 2019 年山东省政府棚改专项债券（一期）—2019 年山东省政府专项债券（一期）金额为 10,000.00 万元，期限为 5 年期，具体情况

如表 2:

金额单位: 人民币万元

| 项目                   | 已发行棚改专项债券<br>金额 | 已发行棚改专项债<br>券利率 | 已发行棚改专项债<br>券期限 |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 临邑县鑫兴社区棚户区<br>改造二期项目 | 10,000.00       | 3.33%           | 5 年             |

临邑县棚改项目已发行 2019 年山东省政府棚改专项债券（四期）—2019 年山东省政府专项债券（十七期）金额为 8,100.00 万元，期限为 5 年期，具体情况如表 3:

金额单位: 人民币万元

| 项目                   | 已发行棚改专项债券<br>金额 | 已发行棚改专项债<br>券利率 | 已发行棚改专项债<br>券期限 |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 临邑县鑫兴社区棚户区<br>改造二期项目 | 8,100.00        | 3.40%           | 5 年             |

临邑县棚改项目已发行 2019 年山东省政府棚改专项债券（五期）—2019 年山东省政府专项债券（十九期）金额为 5,000.00 万元，期限为 5 年期，具体情况如表 4:

金额单位: 人民币万元

| 项目                   | 已发行棚改专项债券<br>金额 | 已发行棚改专项债<br>券利率 | 已发行棚改专项债<br>券期限 |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 临邑县鑫兴社区棚户区<br>改造二期项目 | 5,000.00        | 3.31%           | 5 年             |

临邑县棚改项目已发行 2019 年山东省政府棚改专项债券（七期）—2019 年山东省政府专项债券（三十八期）金额为 6,200.00 万元，期限为 7 年期，具体情况如表 5:

金额单位: 人民币万元

| 项目                   | 已发行棚改专项债券<br>金额 | 已发行棚改专项债<br>券利率 | 已发行棚改专项债<br>券期限 |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 临邑县鑫兴社区棚户区<br>改造二期项目 | 6,200.00        | 3.33%           | 7 年             |

临邑县棚改项目已发行 2022 年山东省政府棚改专项债券（一期）—2022 年山东省政府专项债券（五期）金额为 7,000.00 万元，期限为 7 年期，具体情况如表 6:

金额单位：人民币万元

| 项目                   | 已发行棚改专项债券<br>金额 | 已发行棚改专项债<br>券利率 | 已发行棚改专项债<br>券期限 |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 临邑县鑫兴社区棚户区<br>改造二期项目 | 7,000.00        | 2.83%           | 7 年             |

临邑县棚改项目已发行 2022 年山东省政府棚改专项债券（二期）—2022 年山东省政府专项债券（十期）金额为 3,100.00 万元，期限为 7 年期，具体情况如表 7：

金额单位：人民币万元

| 项目                   | 已发行棚改专项债券<br>金额 | 已发行棚改专项债<br>券利率 | 已发行棚改专项债<br>券期限 |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 临邑县鑫兴社区棚户区<br>改造二期项目 | 3,100.00        | 3.02%           | 7 年             |

临邑县棚改项目已发行 2022 年山东省政府棚改专项债券（三期）—2022 年山东省政府专项债券（十六期）金额为 20,000.00 万元，期限为 7 年期，具体情况如表 8：

金额单位：人民币万元

| 项目                   | 已发行棚改专项债券<br>金额 | 已发行棚改专项债<br>券利率 | 已发行棚改专项债<br>券期限 |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 临邑县鑫兴社区棚户区<br>改造二期项目 | 20,000.00       | 2.98%           | 7 年             |

2、发行人除已发行棚改专项债券资金以外，拟就上述棚改项目继续发行 30,850.00 万元（本次拟发行 13,600.00 万元，剩余金额假设 2022 年发行 11,100.00 万元，2023 年发行 6,150.00 万元）。假设该 30,850.00 万元发行债券票面利率为 4.00%，期限为 7 年期，在债券存续期内，按年支付债券利息，到期一次性偿还本金，前期已发行的债券到期后由地方政府安排政府性基金收入偿还，整体发行情况汇总如表 9：

金额单位：人民币万元

| 项目                   | 发行棚改专项<br>债券金额 | 发行棚改专项<br>债券利率 | 发行棚改专项<br>债券期限 | 发行时间       |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|------------|
| 临邑县鑫兴社区棚户区<br>改造二期项目 | 13,750.00      | 3.80%          | 5 年            | 2018 年 8 月 |
| 临邑县鑫兴社区棚户区<br>改造二期项目 | 10,000.00      | 3.33%          | 5 年            | 2019 年 1 月 |

|                  |            |            |     |                       |
|------------------|------------|------------|-----|-----------------------|
| 临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目 | 8,100.00   | 3.40%      | 5 年 | 2019 年 5 月            |
| 临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目 | 5,000.00   | 3.31%      | 5 年 | 2019 年 6 月            |
| 临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目 | 6,200.00   | 3.33%      | 7 年 | 2019 年 8 月            |
| 临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目 | 7,000.00   | 2.83%      | 7 年 | 2022 年 1 月            |
| 临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目 | 3,100.00   | 3.02%      | 7 年 | 2022 年 2 月            |
| 临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目 | 20,000.00  | 2.98%      | 7 年 | 2022 年 5 月            |
| 临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目 | 13,600.00  | (假设) 4.00% | 7 年 | 本期拟发行<br>(2022 年 6 月) |
| 临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目 | 11,100.00  | (假设) 4.00% | 7 年 | 后期发行<br>(2022 年)      |
| 临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目 | 6,150.00   | (假设) 4.00% | 7 年 | 后期发行<br>(2023 年)      |
| 鑫兴二期小计           | 104,000.00 |            |     |                       |

### 3、债券还本付息情况

自发行年度起至债券本金偿还年度存续期应还本付息情况如表 10:

金额单位: 人民币万元

| 年度     | 期初本金<br>金额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 当年偿还<br>利息 | 当年偿还<br>本息和 |
|--------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| 2018 年 |            | 13,750.00  |            | 13,750.00  |            | -           |
| 2019 年 | 13,750.00  | 29,300.00  | -          | 43,050.00  | 522.50     | 522.50      |
| 2020 年 | 43,050.00  |            | -          | 43,050.00  | 1,502.86   | 1,502.86    |
| 2021 年 | 43,050.00  |            | -          | 43,050.00  | 1,502.86   | 1,502.86    |
| 2022 年 | 43,050.00  | 54,800.00  | -          | 97,850.00  | 1,502.86   | 1,502.86    |
| 2023 年 | 97,850.00  | 6,150.00   | 13,750.00  | 90,250.00  | 3,378.58   | 17,128.58   |
| 2024 年 | 90,250.00  |            | 23,100.00  | 67,150.00  | 3,102.08   | 26,202.08   |
| 2025 年 | 67,150.00  |            | -          | 67,150.00  | 2,328.18   | 2,328.18    |
| 2026 年 | 67,150.00  |            | 6,200.00   | 60,950.00  | 2,328.18   | 8,528.18    |
| 2027 年 | 60,950.00  |            | -          | 60,950.00  | 2,121.72   | 2,121.72    |
| 2028 年 | 60,950.00  |            | -          | 60,950.00  | 2,121.72   | 2,121.72    |
| 2029 年 | 60,950.00  |            | 54,800.00  | 6,150.00   | 2,121.72   | 56,921.72   |
| 2030 年 | 6,150.00   |            | 6,150.00   | -          | 246.00     | 6,396.00    |
| 合计     |            | 104,000.00 | 104,000.00 |            | 22,779.26  | 126,779.26  |

### 4、销售产生的净现金流入

### （1）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应的土地位于德州市临邑县，经查询上述德州市土地交易中心土地出让信息，参考临邑县最近的土地交易价格确定上述棚改项目出让土地价格。

计算土地价格的增速，按照临邑县 2021 年、2020 年、2019 年三年平均 GDP 增速与临邑县 2021 年 GDP 增速中孰低确定临邑县 GDP 目标增长率为 6.13%。按上述方法确定德州市临邑县 2022 年预期 GDP 的目标增速如表 11 所示：

| 项目               | 按 GDP 目标增长率的 100% | 按 GDP 目标增长率的 90% | 按 GDP 目标增长率的 80% |
|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| 临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目 | 6.13%             | 5.52%            | 4.90%            |

### （2）销售产生的净现金流入

假设本期债券临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目五分之一的腾空土地于 2023 年出让，剩余土地于 2029 年挂牌出让，并于一年内出让完毕，根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2022 年 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，债券存续期实际成交情况、土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下表 12：

金额单位：人民币万元

| 项目               | 按 GDP 目标增速的 100% | 按 GDP 目标增速的 90% | 按 GDP 目标增速的 80% |
|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目 | 339,690.29       | 329,152.18      | 318,964.76      |

### （3）本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，根据相关文件的规定，对市县棚改项目，可按单个项目实现平衡设计，也可在同一行政区划内（以县市区为单位）同一类型多个项目实现平衡。按照文件规定临邑县单个项目可以实现自行平衡。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况见表 13：

| 项目 | 按 GDP 目标增速的 | 按 GDP 目标增速的 | 按 GDP 目标增速的 |
|----|-------------|-------------|-------------|
|----|-------------|-------------|-------------|

|                  | 100%计算的本息覆盖<br>倍数 | 90%计算的本息覆盖<br>倍数 | 80%计算的本息覆盖<br>倍数 |
|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| 临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目 | 2.68              | 2.60             | 2.52             |

13-1-1 临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目按 GDP 目标增速 6.13%的 100% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

| 年度     | 债券本息支付     |           |            | 项目收益       |
|--------|------------|-----------|------------|------------|
|        | 本金         | 利息        | 本息合计       |            |
| 2019 年 |            | 522.50    | 522.50     |            |
| 2020 年 |            | 1,502.86  | 1,502.86   |            |
| 2021 年 |            | 1,502.86  | 1,502.86   |            |
| 2022 年 |            | 1,502.86  | 1,502.86   |            |
| 2023 年 | 13,750.00  | 3,378.58  | 17,128.58  | 55,715.56  |
| 2024 年 | 23,100.00  | 3,102.08  | 26,202.08  |            |
| 2025 年 |            | 2,328.18  | 2,328.18   |            |
| 2026 年 | 6,200.00   | 2,328.18  | 8,528.18   |            |
| 2027 年 |            | 2,121.72  | 2,121.72   |            |
| 2028 年 |            | 2,121.72  | 2,121.72   |            |
| 2029 年 | 54,800.00  | 2,121.72  | 56,921.72  | 283,974.73 |
| 2030 年 | 6,150.00   | 246.00    | 6,396.00   |            |
| 合计     | 104,000.00 | 22,779.26 | 126,779.26 | 339,690.29 |
| 本息覆盖倍数 | 2.68       |           |            |            |

13-1-2 临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目按 GDP 目标增速 6.13%的 90% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

| 年度     | 债券本息支付    |          |           | 项目收益       |
|--------|-----------|----------|-----------|------------|
|        | 本金        | 利息       | 本息合计      |            |
| 2019 年 | -         | 522.50   | 522.50    |            |
| 2020 年 | -         | 1,502.86 | 1,502.86  |            |
| 2021 年 | -         | 1,502.86 | 1,502.86  |            |
| 2022 年 | -         | 1,502.86 | 1,502.86  |            |
| 2023 年 | 13,750.00 | 3,378.58 | 17,128.58 | 55,414.82  |
| 2024 年 | 23,100.00 | 3,102.08 | 26,202.08 |            |
| 2025 年 | -         | 2,328.18 | 2,328.18  |            |
| 2026 年 | 6,200.00  | 2,328.18 | 8,528.18  |            |
| 2027 年 | -         | 2,121.72 | 2,121.72  |            |
| 2028 年 | -         | 2,121.72 | 2,121.72  |            |
| 2029 年 | 54,800.00 | 2,121.72 | 56,921.72 | 273,737.36 |

|        |            |           |            |            |
|--------|------------|-----------|------------|------------|
| 2030 年 | 6,150.00   | 246.00    | 6,396.00   |            |
| 合计     | 104,000.00 | 22,779.26 | 126,779.26 | 329,152.18 |
| 本息覆盖倍数 | 2.60       |           |            |            |

13-1-3 临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目按 GDP 目标增速 6.13% 的 80% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

| 年度     | 债券本息支付     |           |            | 项目收益       |
|--------|------------|-----------|------------|------------|
|        | 本金         | 利息        | 本息合计       |            |
| 2019 年 | -          | 522.50    | 522.50     |            |
| 2020 年 | -          | 1,502.86  | 1,502.86   |            |
| 2021 年 | -          | 1,502.86  | 1,502.86   |            |
| 2022 年 | -          | 1,502.86  | 1,502.86   |            |
| 2023 年 | 13,750.00  | 3,378.58  | 17,128.58  | 55,114.08  |
| 2024 年 | 23,100.00  | 3,102.08  | 26,202.08  |            |
| 2025 年 | -          | 2,328.18  | 2,328.18   |            |
| 2026 年 | 6,200.00   | 2,328.18  | 8,528.18   |            |
| 2027 年 | -          | 2,121.72  | 2,121.72   |            |
| 2028 年 | -          | 2,121.72  | 2,121.72   |            |
| 2029 年 | 54,800.00  | 2,121.72  | 56,921.72  | 263,850.68 |
| 2030 年 | 6,150.00   | 246.00    | 6,396.00   |            |
| 合计     | 104,000.00 | 22,779.26 | 126,779.26 | 318,964.76 |
| 本息覆盖倍数 | 2.52       |           |            |            |

### 3、总体评价

基于财政部对地方政府发行收益与融资平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

本专项评价报告仅供发行人本次发行 2022 年山东省政府棚改专项债券（五期）—2022 年山东省政府专项债券（二十八期）德州市临邑县鑫兴社区棚户区改造二期项目之目的使用，不得用作其他任何目的。

(此页无正文)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)

济南分所

中国·济南



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2022 年 5 月 31 日



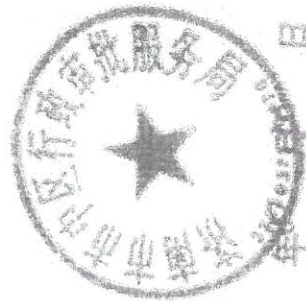
01PCH0620E0102316

國  
標  
概  
論

[illegible]

成立日期 2013年 07 月 11 日  
营业期限 2013年 07 月 11 日至 年月 日  
经营场所 济南市市中区石井街12号银座晶都国际广场  
35A层1号房

卷之四



2019

國家企業信用信息公示系統網址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

*[Faint handwritten notes or bleed-through from the reverse side of the page.]*



证书序号: 5000914

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

## 会计师事务所分所 执业证书

名称:

和信会计师事务所  
(特殊普通合伙) 济南分所  
201037510013

负责人:

赵卫华

经营场所:

济南市市中区石棚街12号  
银座晶都国际广场35A层1号房

分所执业证书编号:

370100013706

批准执业文号:

鲁财会(2013) 23号

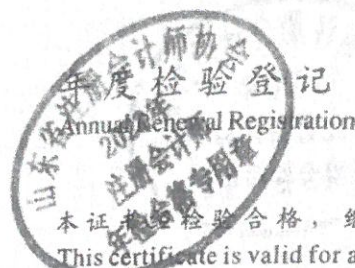
批准执业日期:

2013-06-24

发证机关: 山东省财政厅

2019 年 08 月 07 日

中华人民共和国财政部制



本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名 赵卫华  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1970-08-30  
Date of birth  
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)  
Working unit  
身份证号码 372801700630107  
Identity card No.



2015年 3月 20日  
年 / 月 / 日



本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 370800010010  
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 06 月 01 日  
Date of Issuance





姓 孟庆福  
Full name  
性 男  
Sex  
出生日期 1984-10-12  
Date of birth  
工作单位 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所  
Working unit  
身份证号 371521198410125237  
Identity card No.



证书编号:  
No. of Certificate 370100011171

批准注册协会:  
Authorized Institute of 山东省注册会计师协会

发证日期: 2014 年 09 月 16 日  
Date of issuance

年度检验登记

Annual Renewal Registration

2018年

注册会计师

年检合格专用章

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

